

Situación Inmobiliaria

Julio 2019

Mensajes principales



La venta de viviendas pierde tracción en la primera mitad del año. Los determinantes son positivos: el empleo avanza, los tipos de interés siguen bajos y la confianza de los hogares permanece. Sin embargo, el sector vive un entorno de incertidumbre que estaría afectando a las transacciones.



El precio de la vivienda sigue evolucionando al alza, sobre todo, por la vivienda nueva. De todos modos, se espera que el menor dinamismo de las transacciones repercuta en una moderación del crecimiento del precio.



La actividad constructora mantiene la tendencia de crecimiento. Los visados siguen avanzando a tasas de dos dígitos pero, tras la gran corrección de la crisis, el nivel permanece en cotas muy reducidas.



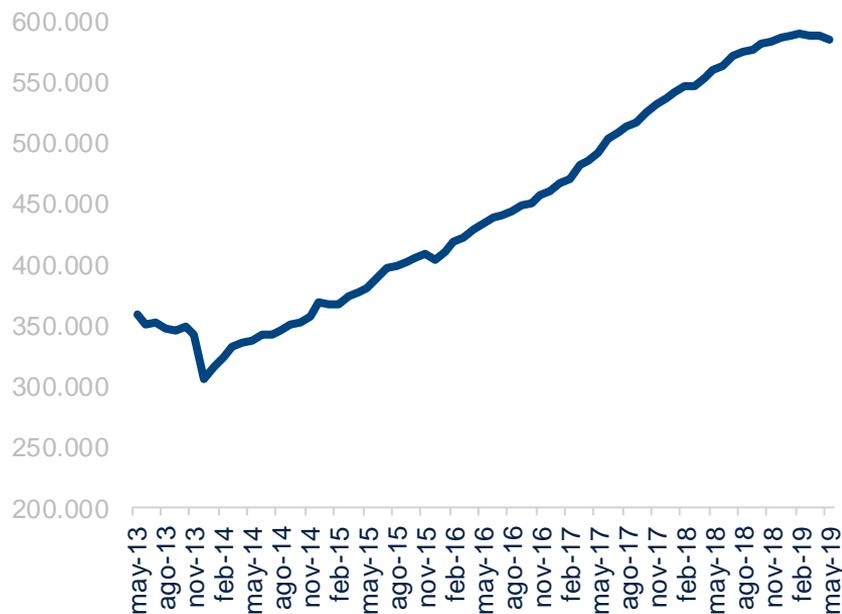
El mercado muestra una elevada heterogeneidad regional. La recuperación se inició en las áreas geográficas de mayor dinamismo económico y las más afectadas por el turismo. En la actualidad, la moderación de las ventas está siendo más acusado en las regiones más asociadas al turismo.

01

Demanda residencial

La venta de viviendas pierde tracción

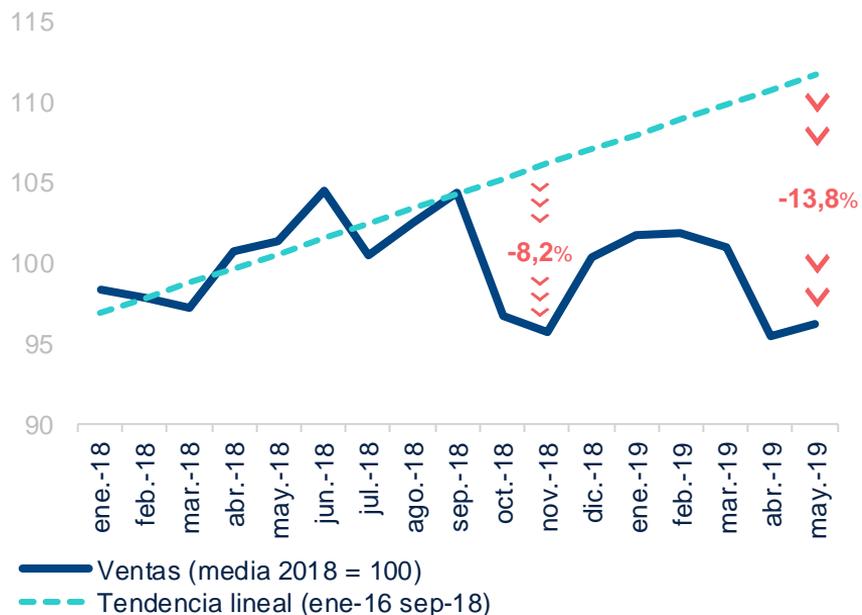
ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS (NÚMERO DE VIVIENDAS, ACUMULADO 12 MESES)



- Entre ene y may-19 se vendieron casi 241.000 viviendas, igual que en 2018.
- Los determinantes de la demanda se mantienen favorables:
 - El coste de financiación se mantendrá bajo por un mayor tiempo.
 - La economía continuó creando **empleo**. Los afiliados a la SS creció el 0,6% t/t CVEC en el 1219.
 - Los **salarios** pactados en convenio registraron un incremento del 2,2% a/a hasta may-19.
 - La **confianza** de los hogares se mantiene.

La demanda residencial sufre la incertidumbre en torno al sector

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS (SERIE CVEC Y TENDENCIA LINEAL)



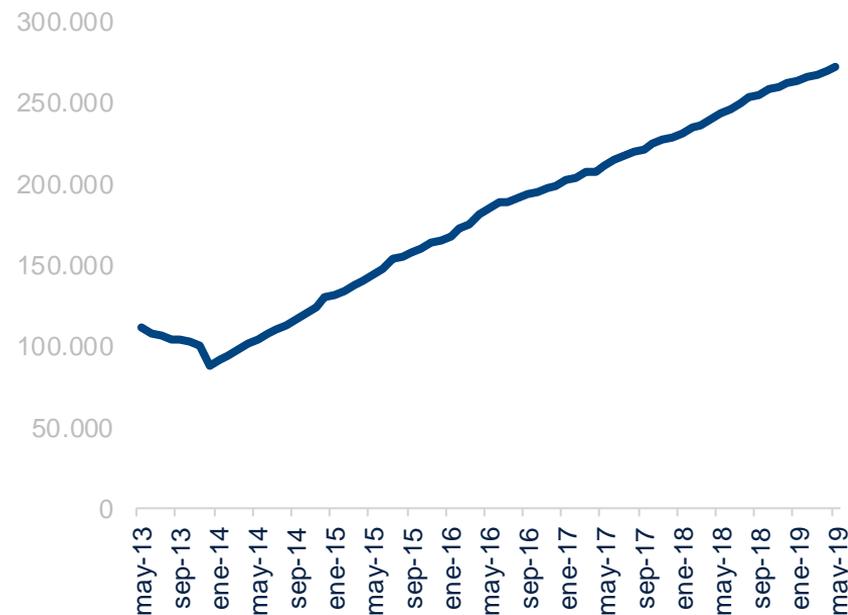
Fuente: BBVA Research a partir de CIEN

- Desde finales de 2018 el sector inmobiliario ha estado expuesto a multitud de cambios legislativos que han añadido incertidumbre. Destacan principalmente:
 - Cambios en el AJD.
 - Cambios y debate en torno al alquiler residencial.

- Las ventas perdieron tracción en el último trimestre de 2018 y mantienen todavía la diferencia respecto a la tendencia que marcaban hasta el 3T18.
 - Los datos apuntan hacia un freno de las operaciones en junio por la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

La firma de hipotecas se modera, pero menos que las transacciones

ESPAÑA: HIPOTECAS PARA COMPRA DE VIVIENDA (NÚMERO DE HIPOTECAS, ACUMULADO 12 MESES)

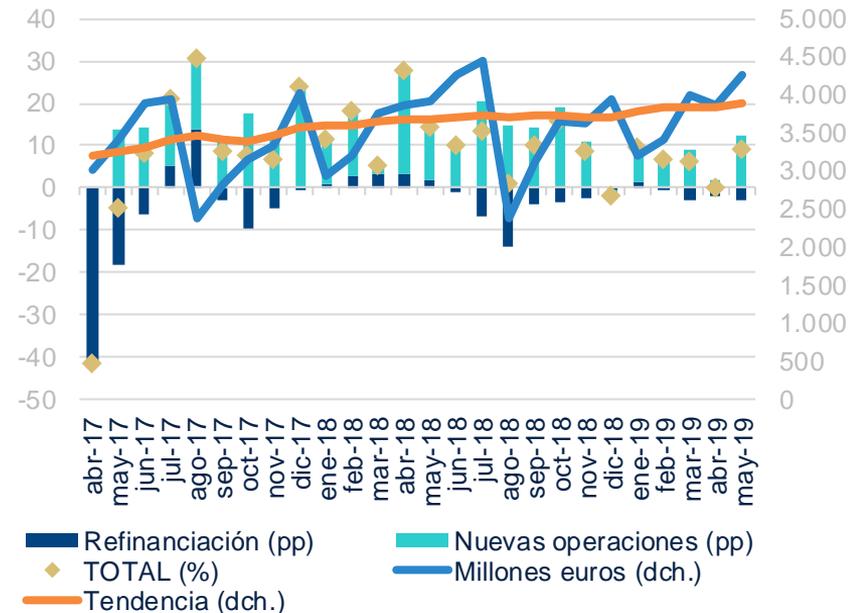


Fuente: BBVA Research a partir de CIEN

- Pese a la moderación respecto a los últimos trimestres, la firma de hipotecas mantiene un mayor dinamismo que las transacciones.
- En los cinco primeros meses del año se firmaron algo más de 117.100 préstamos hipotecarios destinados a la compra de vivienda, el 9,1% más que hace un año.
- La firma de nuevos préstamos en los próximos meses se verá afectada por la entrada en vigor de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Se mantiene la moderación del crecimiento del crédito en el inicio de 2019

ESPAÑA: CONCESIÓN DE CRÉDITO A NUEVAS OPERACIONES DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

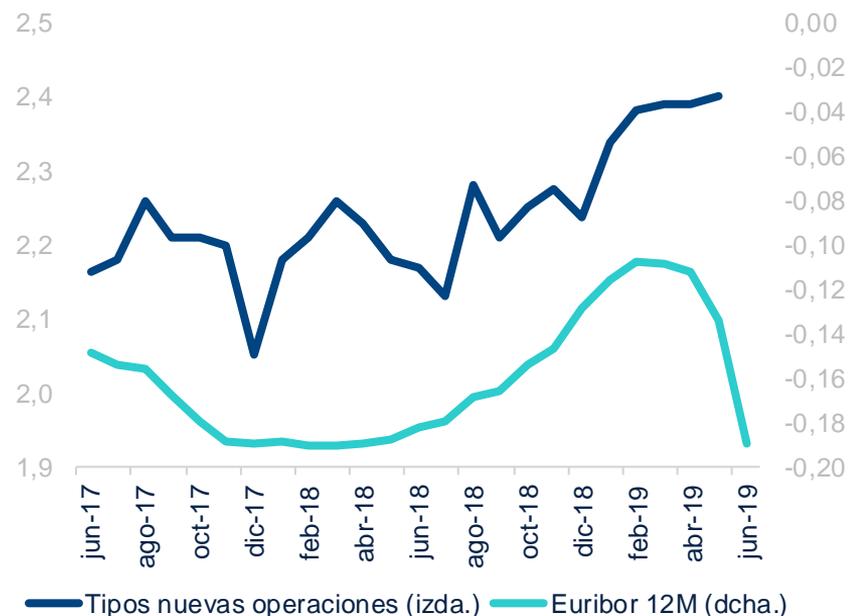


- El nuevo crédito para financiar compras de vivienda creció el 8,1% (sin refinanciaciones) en los cinco primeros meses del año (13,2% en 2018).
- Las refinanciaciones de crédito hipotecario muestra una tendencia decreciente en los primeros meses de 2019.
- El 37,5% del volumen de crédito firmado en los cinco primeros meses del año se ha referenciado a tipo fijo.

La tendencia alcista que se apreciaba en los tipos de interés parece no consolidarse

TIPOS DE INTERÉS

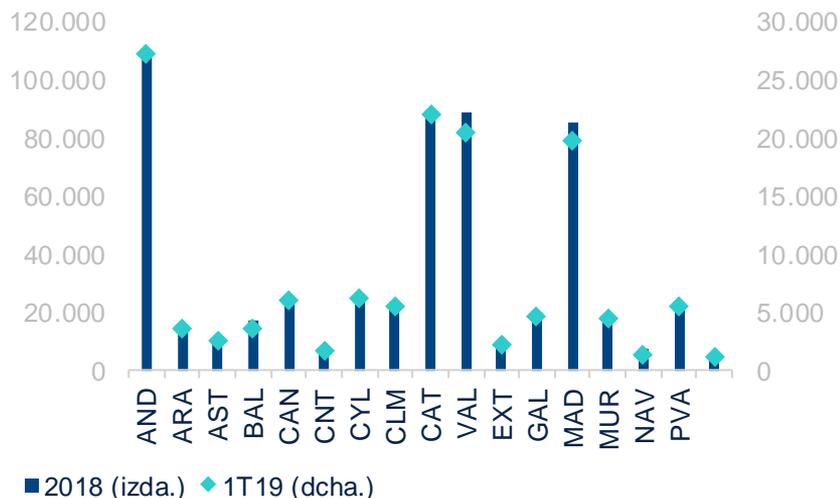
(%)



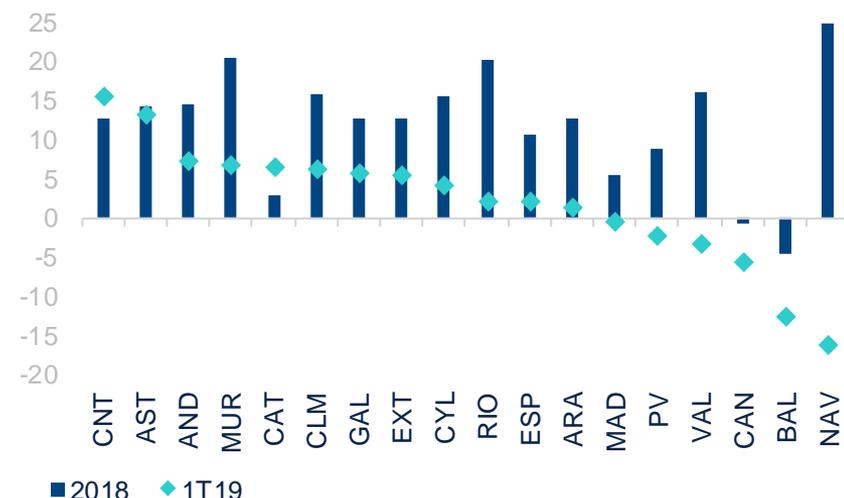
- El tipo de interés medio aplicado a las nuevas operaciones hipotecarias en mayo se situó en el 2,4%.
- La tendencia de crecimiento iniciada en dic-17 (2,05%) parece que no tendrá mucho recorrido.
- Por lo pronto el euribor 12 meses ha corregido a la baja en abril, mayo y junio.
- Pese a todo, en niveles tan bajos, descensos adicionales tendrían efectos marginales en los hogares.

Diversidad territorial en la demanda residencial

VENTA DE VIVIENDAS (NÚMERO DE VIVIENDAS)



VENTA DE VIVIENDAS (%, A/A)

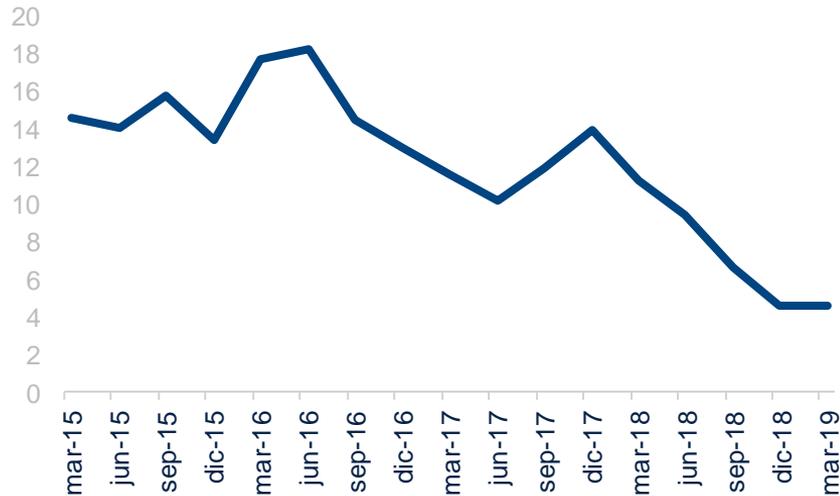


Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

Las comunidades donde mayor peso tiene las operaciones de extranjeros muestran un mayor deterioro de las compraventas en 1T19: BAL, CAN y VAL.

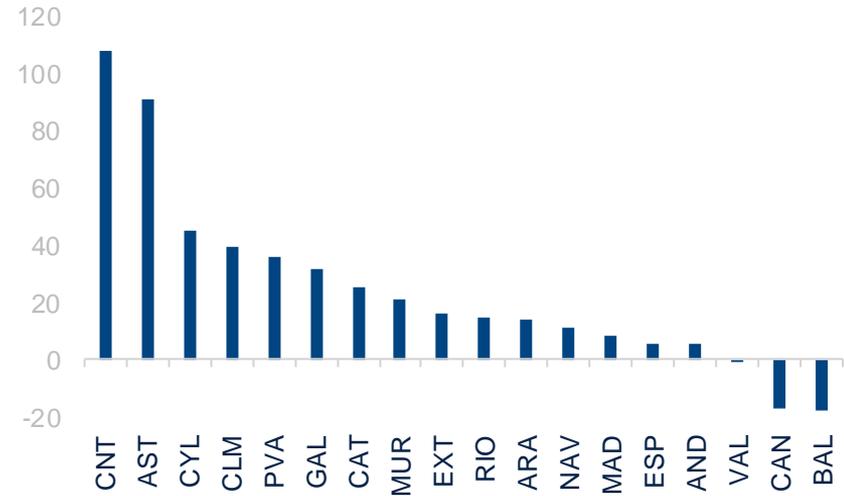
La demanda extranjera volvió a desacelerarse en 1T19

ESPAÑA: COMPRA DE VIVIENDAS DE EXTRANJEROS (% A/A, ACUMULADO ANUAL)



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

ESPAÑA: COMPRA DE VIVIENDAS DE EXTRANJEROS EN 1T19 (% A/A)



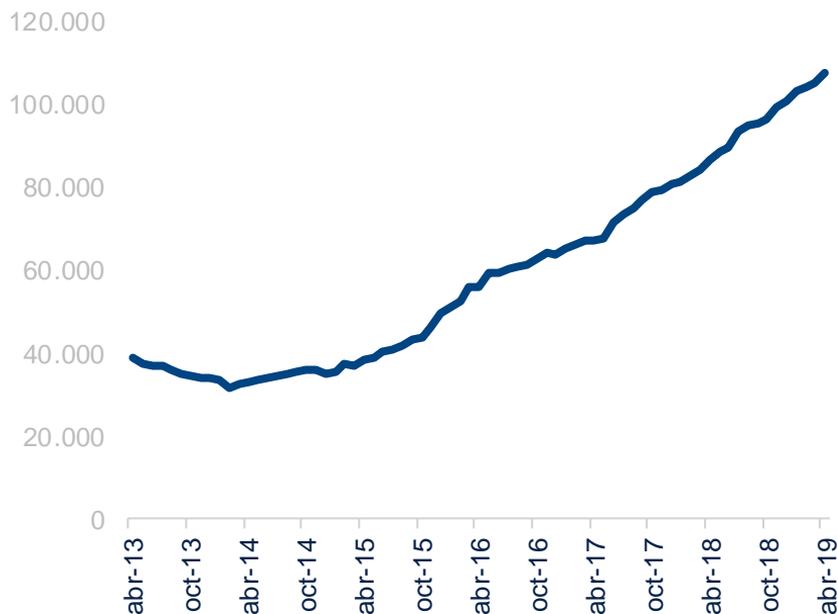
La demanda extranjera sigue desacelerándose en 1T19, sintiéndose de manera especial en las regiones insulares.

02

Oferta residencial

Los visados residenciales mantienen la tendencia de crecimiento

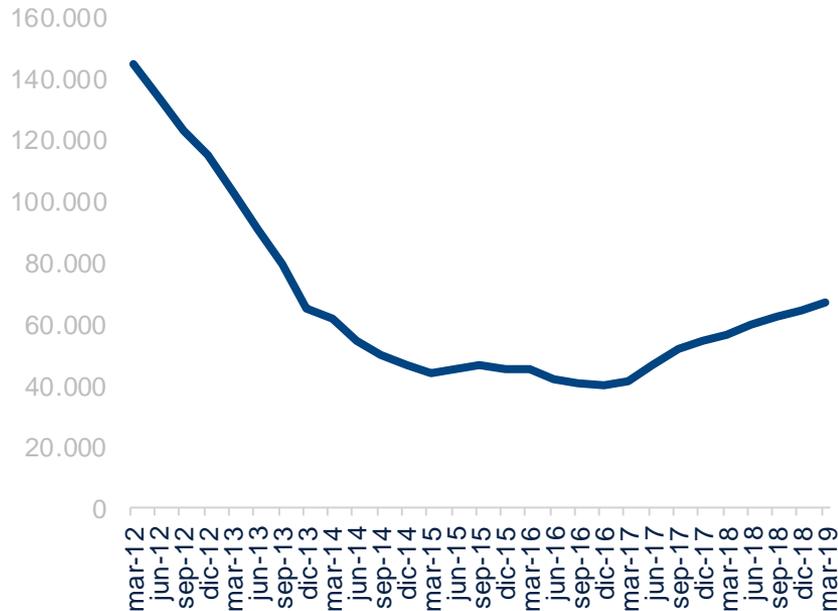
ESPAÑA: VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA (NÚMERO DE VIVIENDAS, ACUMULADO 12 MESES)



- En los cuatro primeros meses de 2019 se han visado 37.600 nuevas viviendas, el 23% más que hace un año.
- El empleo en la construcción mostró una peor evolución que la media en el 2T19 según los datos de la Encuesta de población activa: los ocupados en el sector cayeron el 2,6% t/t CVEC frente al aumento del 0,4% que subió el total de ocupados.
- La inversión en vivienda moderó su crecimiento en el 1T19 hasta el 3,4% a/a.

Las viviendas terminadas muestran una clara tendencia de crecimiento

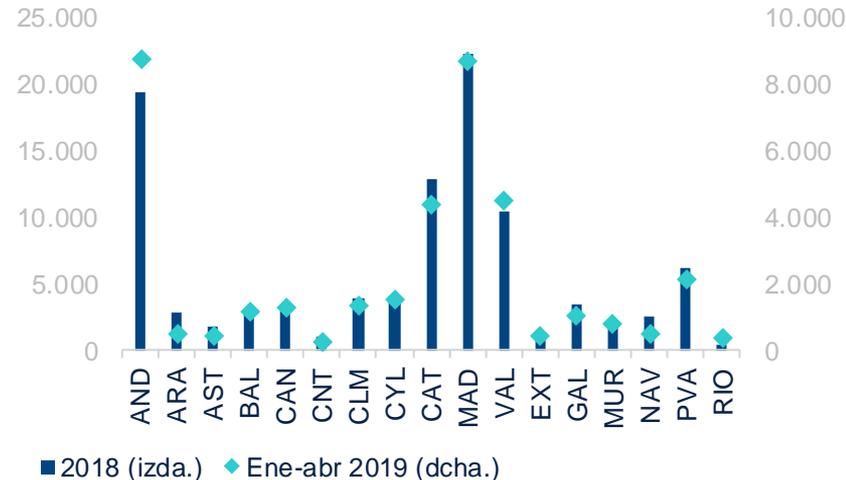
ESPAÑA: VIVIENDAS TERMINADAS (NÚMERO DE VIVIENDAS, ACUMULADO 12 MESES)



- El crecimiento de las viviendas terminadas se inició más tarde que el de los visados de vivienda de obra nueva.
- Durante 2018, en España se concluyeron casi 65.000 viviendas, el 18% más que en el ejercicio anterior.
- Dada la evolución de los visados de obra nueva, es de esperar que las viviendas mantengan la tendencia de crecimiento en los próximos años.

La actividad constructora muestra una elevada heterogeneidad regional

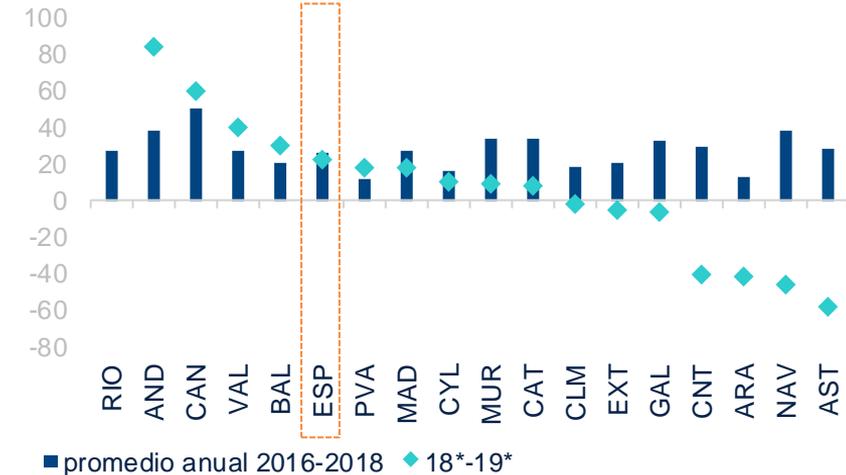
ESPAÑA: VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA
(NÚMERO DE PERMISOS)



*Nota: acumulado ene-abr.

Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

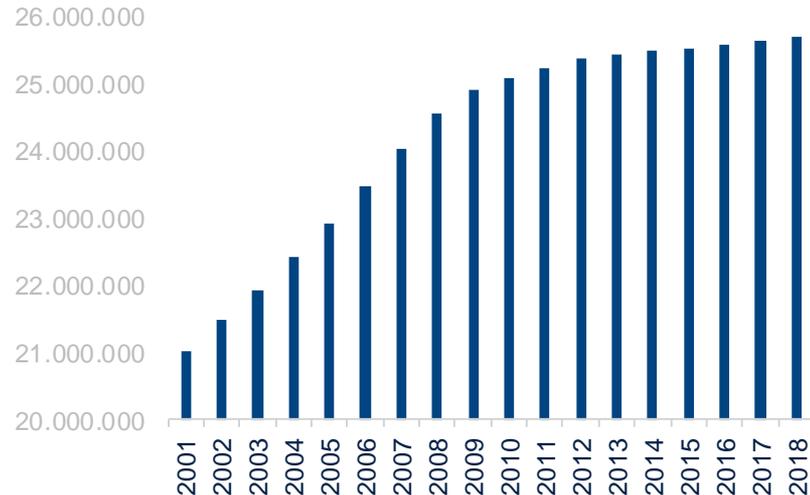
ESPAÑA: VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA
(%, A/A)



La evolución de los visados muestra una elevada volatilidad a escala regional. Algunas regiones moderan el crecimiento de los visados tras incrementos elevados.

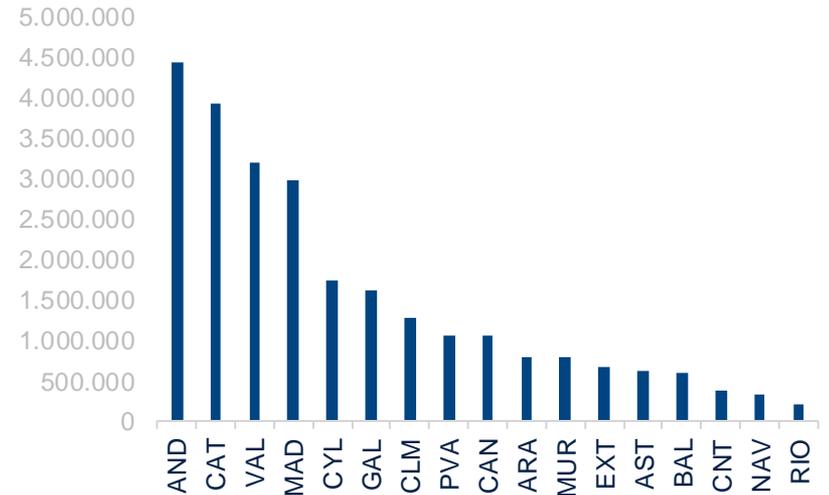
El parque residencial evoluciona al alza, pero a tasas más moderadas que en el pasado

ESPAÑA: PARQUE DE VIVIENDAS (NÚMERO DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

ESPAÑA: PARQUE DE VIVIENDAS POR CC. AA. EN 2018 (NÚMERO DE VIVIENDAS)



Tras un incremento relevante en la década anterior, el parque de viviendas en España muestra leves crecimientos en los últimos años.

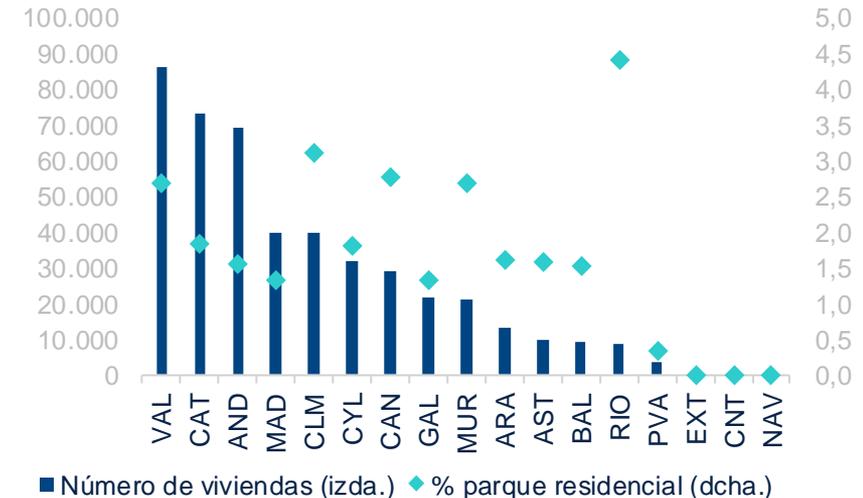
El stock de vivienda sin vender va dejando de ser un problema para el sector

ESPAÑA: STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

ESPAÑA: STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER EN 2018



El escaso volumen de viviendas terminadas ha favorecido la reducción stock de viviendas nuevas sin vender en los últimos años. En algunas regiones el problema persiste: RIO, CLM, CAN, VAL y MUR.

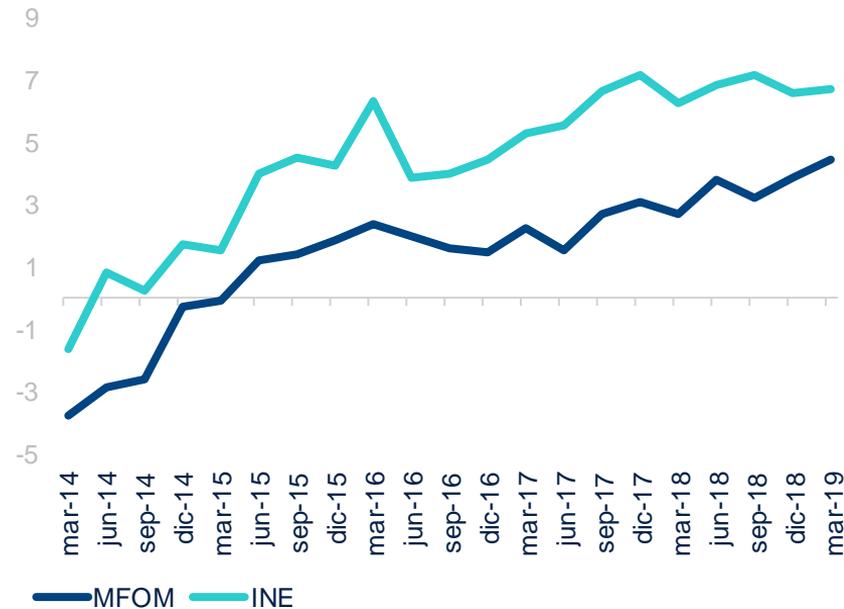
03

Precio de la vivienda

El precio de la vivienda muestra tendencia creciente

ESPAÑA: PRECIO DE LA VIVIENDA

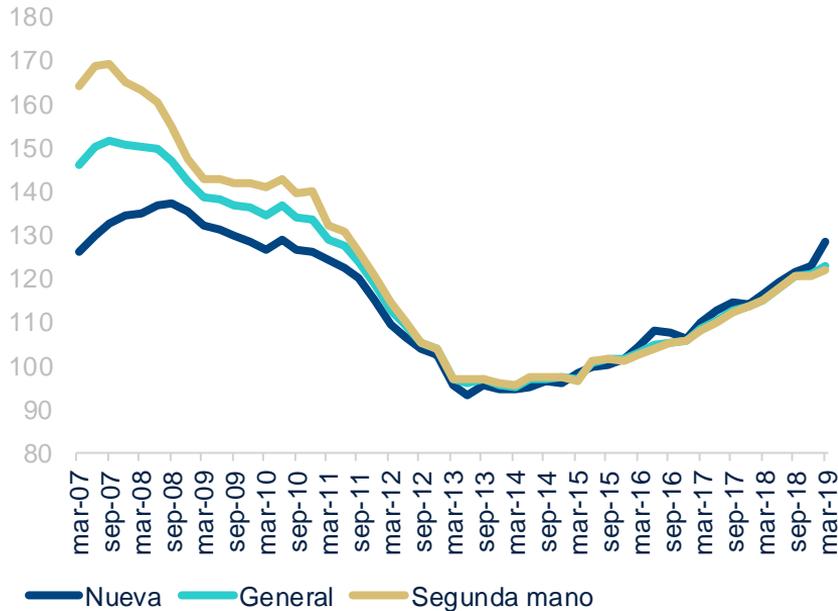
(%, A/A)



- El precio de la vivienda mantiene la tendencia de crecimiento pero muestra una elevada volatilidad.
- El crecimiento del 1T19 fue más intenso que en el trimestre anterior, tal y como se preveía.
- Ambas fuentes muestran una tendencia de crecimiento similar.

El precio de la vivienda muestra tendencia creciente

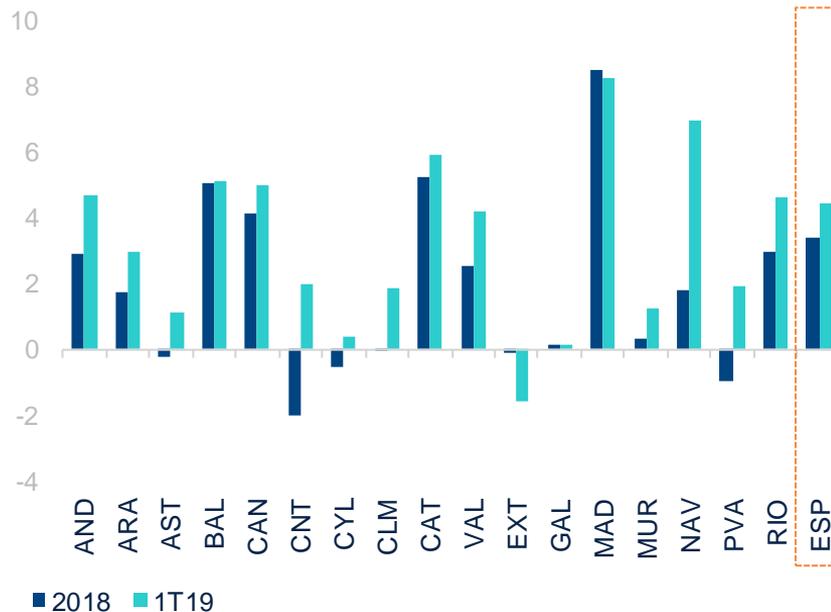
ESPAÑA: PRECIO DE LA VIVIENDA (ÍNDICE 2015 = 100)



- La vivienda nueva muestra una evolución del precio más dinámica que el de segunda mano:
 - Según el INE, el precio de la vivienda nueva era un 7% inferior al máximo del 3T08.
 - La vivienda usada estaría todavía en torno a un 28% por debajo del máximo de 3T07.
 - Así, el índice general un 19% por debajo del máximo de 3T07.
- Tras ello la escasez de vivienda nueva.

El precio de la vivienda muestra notables diferencias por comunidades autónomas

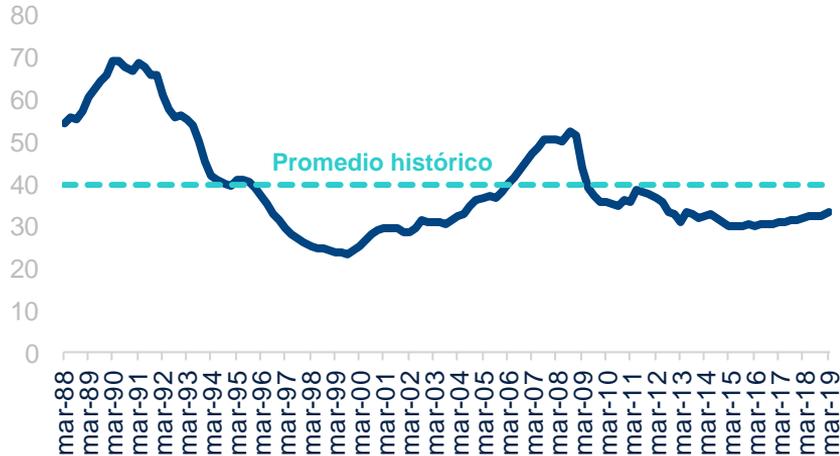
ESPAÑA: PRECIO DE LA VIVIENDA (%, A/A)



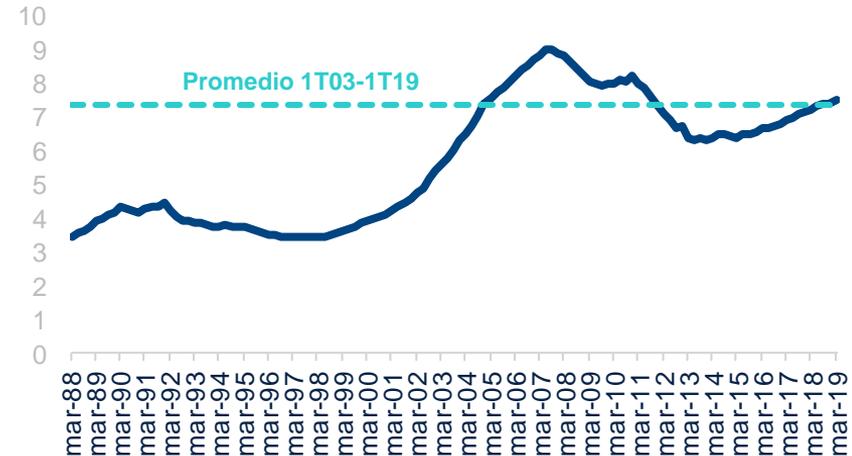
- Las comunidades que más pesan en la elaboración del dato nacional mostraron avances del precio de la vivienda en el 1T19 : Madrid, Cataluña Baleares.
- En otras las correcciones han sido relevantes: Cantabria, Castilla-La Mancha, Extremadura y País Vasco.
- En otras el crecimiento se han intensificado respecto al trimestre anterior: ARA, CAT, VAL, GAL, MAD Y NAV.

La accesibilidad a la vivienda se mantiene por debajo del promedio histórico

ESPAÑA: ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA (% RENTA DEL HOGAR MEDIANO AL PAGO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO)



ESPAÑA: AÑOS QUE TARDARÍA EL HOGAR MEDIANO EN PAGAR UNA VIVIENDA MEDIA



Fuente: BBVA Research a partir de BdE

El incremento del precio de la vivienda supone un mayor esfuerzo para el pago de la vivienda. Sin embargo, los bajos tipos de interés y el aumento de la renta actúan como contrapeso.

Mensajes principales



La venta de viviendas pierde tracción en la primera mitad del año. Los determinantes son positivos: el empleo avanza, los tipos de interés siguen bajos y la confianza de los hogares permanece. Sin embargo, el sector vive un entorno de incertidumbre que estaría afectando a las transacciones.



El precio de la vivienda sigue evolucionando al alza, sobre todo, por la vivienda nueva. De todos modos, se espera que el menor dinamismo de las transacciones repercuta en una moderación del crecimiento del precio.



La actividad constructora mantiene la tendencia de crecimiento. Los visados siguen avanzando a tasas de dos dígitos pero, tras la gran corrección de la crisis, el nivel permanece en cotas muy reducidas.



El mercado muestra una elevada heterogeneidad regional. La recuperación se inició en las áreas geográficas de mayor dinamismo económico y las más afectadas por el turismo. En la actualidad, la moderación de las ventas está siendo más acusado en las regiones más asociadas al turismo.

Situación Inmobiliaria

Julio 2019